

# **Marslev Ejendomsinvest ApS**

**Marslev Stationsvej 1  
5290 Marslev**

**CVR-nr. 37 30 74 67**

**Årsrapport for 2023  
(8. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 8. juli 2024

---

Ann Kølle Miari  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Marslev Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Marslev, den 8. juli 2024

### **Direktion**

Ann Kølle Miari  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### *Til kapitalejeren i Marslev Ejendomsinvest ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Marslev Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

#### **Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift**

Vi henleder opmærksomheden på årsregnskabets note 9, hvoraf det fremgår, at selskabets og koncernens likviditet er anstrengt. Der er på den baggrund væsentlig usikkerhed, idet der kan rejses betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 8. juli 2024

Danica  
Godkendt Revisionsfirma ApS  
CVR-nr. 37 60 36 86

Erkan Basoda  
Godkendt revisor  
mne35855

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Marslev Ejendomsinvest ApS  
Marslev Stationsvej 1  
5290 Marslev

CVR-nr.: 37 30 74 67

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Stiftet: 12. december 2015

Regnskabsår: 8. regnskabsår

Hjemsted: Kerteminde

### Direktion

Ann Kølle Miari, direktør

### Revisor

Danica  
Godkendt Revisionsfirma ApS  
Egegårdsvej 20  
5260 Odense

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er køb og salg af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

I betragtning af den udfordrende likviditetssituation både i selskabet og på koncernniveau, henviser ledelsen til note 9 for en detaljeret beskrivelse af selskabets planer og tiltag vedrørende fortsat drift.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2023 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 378.318, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 2.129.707.

Selskabets ledelse vurderer årets resultat for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Marslev Ejendomsinvest ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpe-materialer og andre eksterne omkostninger.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Ejendomsomkostninger**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver**

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

## Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Øvrige bygninger	50 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under DKK 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til netrealisationsværdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.608.156</b>	<b>1.132.703</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	<u>-422.589</u>	<u>-422.954</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.185.567</b>	<b>709.749</b>
Finansielle indtægter	3	28.725	23.630
Finansielle omkostninger	4	<u>-729.282</u>	<u>-612.083</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>485.010</b>	<b>121.296</b>
Skat af årets resultat	5	<u>-106.692</u>	<u>-26.899</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>378.318</u></b>	<b><u>94.397</u></b>
		<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		0	174.462
Overført resultat		<u>378.318</u>	<u>-80.065</u>
		<b><u>378.318</u></b>	<b><u>94.397</u></b>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	6	<u>20.077.413</u>	<u>20.500.002</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>20.077.413</u></b>	<b><u>20.500.002</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>20.077.413</u></b>	<b><u>20.500.002</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		57.194	60.412
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		811.752	852.094
Andre tilgodehavender		<u>232.772</u>	<u>336.010</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>1.101.718</u></b>	<b><u>1.248.516</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>553.392</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>1.101.718</u></b>	<b><u>1.801.908</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>21.179.131</u></b>	<b><u>22.301.910</u></b>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		2.079.707	1.701.389
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	174.462
<b>Egenkapital</b>	7	<u><b>2.129.707</b></u>	<u><b>1.925.851</b></u>
Hensættelse til udskudt skat		378.076	278.622
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u><b>378.076</b></u>	<u><b>278.622</b></u>
Banker		5.091.795	5.329.455
Gæld til realkreditinstitutter		10.154.159	10.760.547
Deposita		218.255	642.184
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<u><b>15.464.209</b></u>	<u><b>16.732.186</b></u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	1.040.704	674.020
Banker		409.283	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		78.278	17.002
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.550.642	2.592.082
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		20.976	0
Selskabsskat		7.238	0
Anden gæld		100.018	82.147
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>3.207.139</b></u>	<u><b>3.365.251</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>18.671.348</b></u>	<u><b>20.097.437</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><u><b>21.179.131</b></u></u>	<u><u><b>22.301.910</b></u></u>

## Noter

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>422.589</u>	<u>422.954</u>
	<u><b>422.589</b></u>	<u><b>422.954</b></u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>28.725</u>	<u>23.630</u>
	<u><b>28.725</b></u>	<u><b>23.630</b></u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	87.708	70.328
Andre finansielle omkostninger	<u>641.574</u>	<u>541.755</u>
	<u><b>729.282</b></u>	<u><b>612.083</b></u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	7.238	0
Årets udskudte skat	<u>99.454</u>	<u>26.899</u>
	<u><b>106.692</b></u>	<u><b>26.899</b></u>

## Noter

### 6 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2023	<u>22.528.168</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>22.528.168</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	2.028.166
Årets afskrivninger	<u>422.589</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>2.450.755</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u><u>20.077.413</u></u></b>



## Noter

### 7 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	1.701.389	174.462	1.925.851
Betalt ordinært udbytte	0	0	-174.462	-174.462
Årets resultat	0	378.318	0	378.318
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>50.000</b>	<b>2.079.707</b>	<b>0</b>	<b>2.129.707</b>

Virksomhedskapitalen består af 50 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

### 8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	5.329.455	5.523.795	432.000	3.365.000
Gæld til realkreditinstitutter	11.434.567	10.762.863	608.704	7.409.000
Deposita	642.184	218.255	0	272.255
	<b>17.406.206</b>	<b>16.504.913</b>	<b>1.040.704</b>	<b>11.046.255</b>

## Noter

### 9 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Det er en væsentlig forudsætning for selskabets fortsatte drift, at det finansielle grundlag støttes af selskabets ejerkreds og nærtstående parter. Selskabets ejer og nærtstående parter har yderligere indgået en tilbagetrædelseserklæring, hvor de påtager sig ikke at kræve tilbagebetaling af eventuelle mellemværender før udgangen af det kommende regnskabsår, såfremt der ikke er tilstrækkelig likviditet til rådighed.

På denne baggrund præsenteres årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift. Dog vil manglende opfyldelse af disse forudsætninger medføre væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften.

### 10 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Miari Holding ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2016 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 10.762 og til sikkerhed for for gæld til pengeinstitutter, t.kr. 5.524, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 20.077.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 7.350, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Virksomheden har stillet selvskyldnerkaution for alt mellemværende med kreditinstitutter i Autohuset Fyn ApS